平成２６年地価公示における県央地域の地価動向

中島不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 中島 朋美

１．水戸市

a.住宅地　全住宅地の平均変動率　：　▲５.５％　→　▲３.８％
市街化区域：▲５.７％　→　▲３.９％
市街化調整区域：▲４.８％　→　▲３.５％

- 水戸市中心市街地の優良及び準優良住宅地域内では、ブランド力があり、物件の供給が限定的であることから、地価は僅かな下落率で推移している。
  医療法人グループ会社が、分譲中のマンションもある。
- 水戸市中心市街地の北西部住宅地域内では、街路条件・交通接近条件が劣るほか、売り物件も比較的多いことから、地価は高い下落率で推移してきたが、底値感が見られ下落率が縮小した地点もある。
- 水戸市中心市街地の南部及び南西部の住宅地域内では、比較的利便性も良好なことから、一定の宅地需要が見られるものの、安値競争が進み、よって地価は依然として下落傾向にある。
- 水戸市外周部の市街化調整区域に隣接する住宅地では、エリア指定区域内にある低価格住宅地の供給により、地価は引き続き下落傾向にある。
- 市街化調整区域内にある分譲地（エリア指定区域）の需要は、若い世代を中心に多い。

b.商業地　平均変動率　：　▲６.２％　→　▲４.６％

- 水戸駅北口エリアにあるテナントビルは、老朽化が進み、空室率は高い。以前は、北口エリアの繁華性が、圧倒的に高かったが、平成２１年３月に、北口エリアの「リヴィン水戸店」が閉店した。現在では、解体工事が進み、更地化されている。一方、南口エリアでは、平成２０年１１月に、水戸サウスタワーに「ヤマダ電機ＬＡＢＩ水戸店」がオープンした。平成２３年５月には、水戸駅ビル「エクセルみなみ」が一部オープンした。その後も、平成２３年６月に、「エクセルみなみ」のメインテナントである「ビックカメラ水戸駅店」がオープンした。全体的に顧客の流れは南口エリアに向いているため、今後も南口エリアと北口エリアの地価水準格差が縮小していくと予測される。
- 水戸駅から大工町までの国道５０号沿いの繁華性の高い準高度商業地域では、事務所の空室、空店舗が目立っている。旧ダイエー跡の商業施設「ミーモ」では、昨年６月末に全店舗が撤退し、巨大な空き店舗となっている。今後は、マンション建設の話もある。また、大工町には、大工町１丁目地区市街地再開発事業により、平成２５年５月１日に「トモスみと」がオープンし、「トモスみと」内には、「ホテル・ザ・ウエストヒルズ・水戸」もオープンした。平成２５年８月１日に、

再開発事業区域の周辺道路についても、全線通行可能となった。しかし、地価下落率は依然として大きい。

- 本町地区のハミングロード沿いの普通商業地域では、閉鎖する店舗が多く、マンション、一般住宅へと用途が変更されて住宅地域へ移行しつつあり、地価水準も住宅地とあまり差がない水準まで下落している。
- 駅南中央通り沿いの商業地域は、商業集積が進んだが、新規出店は少なく、地価は依然として下落傾向にある。
- 東日本大震災で液状化の被害が見られた水戸駅南の城南・中央地区では、地価は依然として下落傾向にあるが、新しい水戸市役所庁舎の建て替え候補地が、現在地の中央１丁目に決定したこともあり、下落率は縮小傾向にある。
- 「イオンモール水戸内原」は、平成１７年１１月のオープン以来、優れた集客力を発揮している。集客力を更に増強するため、平成２４年１２月６日に増床オープンした。具体的には、駐車場として利用していた敷地北側に、３階建ての店舗を新築し、既存モールとつなげて約１２，０００㎡を増床し、全長約３３０ｍ（約１３０ｍ延長）、賃貸面積８０，０００㎡のモールへと拡大された。ＪＲ内原駅北口広場（供用開始平成２５年４月１日）も完成し、集客力アップの効果が期待されている。

c.工業地　平均変動率　：　▲４.７％　→　▲３.２％

- 米沢工業団地は、周辺が商業化しつつあり、工場地需要は低迷している。
- 企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

２．笠間市

a.住宅地　平均変動率　：　▲４.７％　→　▲３.９％

- 旧友部町は、特急停車駅「友部」駅があることからも、笠間市の中心として位置づけられている。しかしながら、他地域と比較し、需要はあるものの、売り物件も多く、地価の下落率は依然として大きい。
- 旧笠間市の地価は、これまで高い下落率を示してきたが、昨今では底値に近く、他地域と比較し地価の下落率は小さい。
- 旧岩間町は、外部からの転入者は少なく、土地需要は低迷しており、地価は依然として下落傾向にある。

b.商業地　平均変動率　：　▲４.９％　→　▲４.５％

- 旧友部町の既存商業地も、「イオンモール水戸内原」等に顧客が流出しており、地価は依然として下落傾向にある。
- 旧笠間市内にある笠間稲荷地区は、収益性の低下に伴い、地価は依然として下落傾向にある。また、赤坂地区でも、「イオンモール水戸内原」等に顧客が流出しており、地価は依然として下落傾向にある。
- 旧岩間町のポイントはないが、駅前商店街の衰退傾向は進んでいる。

c.工業地　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

３．ひたちなか市

a.住宅地　全住宅地の平均変動率　：　▲４.８％　→　▲３.３％

市街化区域：▲４.８％　→　▲３.２％

市街化調整区域：▲４.８％　→　▲４.３％

・　ＪＲ「勝田」駅圏内の住環境が良好な地域では、１％を切る下落率に縮小した地点もある。

・　ＪＲ「佐和」駅圏内は、高い下落率を示してきたが、底値感が出始め、地価の下落率は縮小傾向にある。

・　旧那珂湊地区では、外部からの転入者が従来より少ないうえに、津波等の心理的な需要の減退により、地価の下落率は依然として大きい。

b.商業地　平均変動率　：　▲６.６％　→　▲５.４％

・　「ファッションクルーズ」のある常陸那珂地区に顧客を奪われ、ＪＲ「勝田」駅前商業地域をはじめとして、顧客の流出が著しく、地価は依然として下落傾向にある。新光町に、平成２５年８月９日、「ヤマダ電機テックランドシーサイドひたちなか店」がオープンした。同じく、新光町に、平成２６年４月１０日、「コストコひたちなか倉庫店」がオープン予定である。今後も、大型店の新規出店傾向は続くと予測される。

c.工業地　平均変動率　：　▲４.９％　→　▲３.７％

・　北関東自動車道及び常陸那珂港のインフラ整備の進展により、企業の進出が増加していたものの、企業の工場再編等の影響により土地需要が低迷し、地価は依然として下落傾向にある。

４．那珂市

a.住宅地　全住宅地の平均変動率　：　▲３.８％　→　▲２.９％

市街化区域：▲４.２％　→　▲３.２％

市街化調整区域：▲２.８％　→　▲２.２％

・　隣接する水戸市及びひたちなか市における地価の下落傾向を受け、土地需要は低迷し、地価は依然として下落傾向にある。

b.商業地　ポイントなし

・　水戸市及びひたちなか市の郊外型大規模ＳＣに顧客が流出しており、地価は依然として下落傾向にある。

c.工業地　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

５．茨城町

a.住宅地　全住宅地の平均変動率　：　▲３.４％　→　▲２.６％

市街化区域：▲４.８％　→　▲３.４％

市街化調整区域：▲２.５％　→　▲１.８％

・　隣接する水戸市における地価の下落傾向の影響を受け、土地需要は低迷し、地価は依然として下落傾向にある。

・　茨城県が開発分譲を進めてきた「桜の郷みなみ台」の第５期分譲が完売した。

b.商業地　平均変動率　：　▲４.６％　→　▲３.９％

・　隣接する水戸市の商勢圏内にあるほか「イオンタウン水戸南」等の大型店に顧客が流れ、既存商業地の地価は、依然として下落傾向にある。

c.工業地　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

６．大洗町

a.住宅地　全住宅地の平均変動率　：　▲６.１％　→　▲３.６％

市街化区域：▲６.４％　→　▲３.４％

市街化調整区域：▲４.６％　→　▲４.２％

・　隣接する水戸市における地価の下落傾向の影響を受けるほか、外部からの転入者が少ないため、土地需要は低迷しており、地価は依然として下落傾向にある。東日本大震災後、海岸近くの宅地需要は減少している。

b.商業地　▲６.５％　→　▲５.２％

・　アニメ「ガールズ＆パンツァー（通称ガルパン）」効果により、イベント開催時には、「アクアワールド大洗」、「大洗リゾートアウトレット」、「めんたいパーク」のほか、既存商店街も若者で賑わっている。

c.工業地　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

７．城里町

a.住宅地　平均変動率　：　▲７.１％　→　▲６.０％

・　隣接する水戸市における地価の下落傾向の影響を受けるほか、外部からの転入者が少ないため、土地需要は低迷しており、地価は依然として下落傾向にある。

b.商業地　▲８.８％　→　▲８.６％

・　商業施設としての顧客誘引力が弱く、顧客の郊外型商業地域への流出が続いており、地価は依然として下落傾向にある。

c.工業地　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。

８．東海村

a.住宅地　全住宅地の平均変動率　：　▲３.６％　→　▲２.８％

市街化区域：▲４.１％　→　▲３.２％

市街化調整区域：▲１.１％　→　▲０.６％

・　区画整理地の内外により、土地需要は異なる傾向がある。外部からの転入者は少なく、地価は依然として下落傾向にある。

b.商業地　ポイントなし

・　供給は限定的であるが、水戸市及びひたちなか市等へ顧客が流出しているため、商業地の需要は弱く、地価は依然として下落傾向にある。

c.工業地　ポイントなし

・　企業の工場再編等の影響により、地価は依然として下落傾向にある。